



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 215540

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 119900€

Straße:

1200 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Anton Iakovlev

Tel: +4369910664010

iakovleva@immoloewin.com

Wohnfläche: 28m²

Eigentumswohnung Wien 1200 | 28 m² Altbau | Erste eigene Wohnung oder Studentenapartment | 5 Min zur U-Bahn



Ihre erste eigene Wohnung in Wien ? oder ein sicherer Platz für Ihr Kind während des Studiums.

Diese 28 m² große Altbauwohnung im 20. Bezirk ist eine der seltenen Gelegenheiten in Wien, unter ? 121.000 echtes Eigentum in zentraler Lage zu erwerben ? in einer Umgebung, die Studierende, junge Berufstätige und Familien gleichermaßen schätzen.

Zwei typische Nutzungsszenarien:

1. Für junge Berufstätige und Singles Statt jedes Jahr steigende Mieten zu zahlen, schaffen Sie sich Ihr eigenes Zuhause im Herzen Wiens. Die Wohnung ist bezugsfertig, kompakt und durchdacht geschnitten: ein heller Wohn-/Schlafbereich mit Parkettboden, eine vollständig eingerichtete separate Küche, ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie ein praktischer Eingangsbereich. Das oberste Geschoss und der ruhige Innenhof garantieren erholsame Abende ? mit Blick auf den beleuchteten Millennium Tower.

2. Für Eltern von Studierenden (Elternkauf) Wenn Ihr Kind in Wien studiert, ist diese Wohnung eine durchdachte Alternative zu Studentenheim oder Mietwohnung: einmalige Investition statt monatlicher Mietzahlungen über mehrere Jahre ? und die Wohnung bleibt als Vermögenswert in der Familie. Die Lage ist für Studierende ideal: U1 und U2 am Praterstern in 5 Gehminuten, von dort erreichen Sie WU, Uni Wien, TU Wien und BOKU innerhalb von 15?20 Minuten. Supermärkte, Apotheke, Bäckereien und Lokale befinden sich direkt vor der Haustür.

Die Lage ? einer der besten Punkte Brigittenaus:

S-Bahn Traisengasse: 3 Gehminuten

U1 / U2 Praterstern: 5 Gehminuten

Donaukanal und Augarten: 10 Gehminuten

Innere Stadt mit der U2: 8 Minuten Fahrtzeit

Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Bank, Post: alle unter 500 m

Schulen, Kindergarten, Universität: alle in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung im Detail:

28 m² Wohnfläche, 3. Stock (oberstes Wohngeschoss)

1 Zimmer mit Parkettboden (Wohn-/Schlafbereich)

Separate, voll eingerichtete Küche (Kochfeld, Kühlschrank, Spüle, Waschmaschine)

Eigenes Badezimmer mit Dusche und WC

Eingangsbereich

Doppelverglasung, Gasboiler (Warmwasser)

Ausrichtung: ruhiger Innenhof mit Blick auf den Millennium Tower

Charakteristische Altbau-Mauern mit hoher Speichermasse ? angenehmes Raumklima im Sommer wie im Winter

Baujahr 1914

Original Jugendstil-Stiegenhaus mit gusseisernen Geländern

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: ? 75,88 (inkl. MWSt)

Reparaturrücklage: ? 68,98

Gesamt monatlich: ? 144,86

Die laufenden Kosten sind transparent dokumentiert und werden bei Besichtigung im Detail erläutert.

Transparenz zum Stiegenhaus: Im Haus läuft derzeit eine Sanierung des Stiegenhauses. Der

aktuelle Stand sowie der Status der Reparaturrücklage sind dokumentiert und werden interessierten Käufern offen kommuniziert. Diese Situation ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt ? wer den langfristigen Wert sieht, erkennt hier eine Chance.

Aktueller Stand der Reparaturrücklage: ? 21.628,34 (per 14.01.2026).

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 120.900

Wohnfläche: 28 m²

Zimmer: 1

Stockwerk: 3 (oberstes Wohngeschoss)

Baujahr: 1914

HWB: 135,72 kWh/m²a (D), fGEE: 2,44 (D)

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Besichtigung ? Sammeltermin am Samstag, 11. April:

Aufgrund hoher Nachfrage organisieren wir einen Sammelbesichtigungstermin am Samstag, 11. April. Bitte vereinbaren Sie Ihren Slot vorab telefonisch oder per Nachricht ? wir bestätigen innerhalb von 24 Stunden.

Kontakt: Anton Iakovlev +43 699 10 66 40 10

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder &

Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule

<1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum

<500m Sonstige Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei

<500m Verkehr Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn

<1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 28m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 135.72m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.44m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 119900€

Nebenkosten: 68.98€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: Iakovlev

Tel.: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com